



Quartierplanung Mühlegasse

Planungsbericht

Vorlage Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1	Organisation und Ablauf der Planung	2
2	Ausgangslage und Grundlagen	3
3	Fotodokumentation Ist-Zustand	5
4	Ziele der Planung	6
5	Inhalte der Planung	7
6	Folgekosten	9
7	öffentliche Mitwirkung	10
8	kantonale Vorprüfung	11
9	Beschlussfassung Planungsbericht	12
10	Anhang	13

MÜHL 2179 28.09.2011 MW

1 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

1.1 Projektorganisation

Die Quartierplanung Mühlegasse wurde von der Gemeinde Oberwil in Zusammenarbeit mit Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil ausgearbeitet.

06. Juni 2011

1. Lesung Gemeinderat

20. Juni 2011

2. Lesung Gemeinderat, Freigabe
Mitwirkung / kant. Vorprüfung

23. Juni bis
30. August 2011

Kantonale Vorprüfung

1.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt. Bereits erfolgt sind:

18. August bis
09. September 2011

Öffentliche Mitwirkung

Dezember 2010 Entwurf Quartierplan

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

12. Januar 2011 Besprechung Kreisplaner

10. Oktober 2011 Beschluss Gemeinderat

24. März 2011 Präsentation Arealbaukommission
(siehe Anhang)

19./26. Oktober 2011 Gemeindekommission

12. Mai 2011 1. Lesung Bau- und Planungskommission

14. Dezember 2011 Gemeindeversammlung

26. Mai 2011 2. Lesung Bau- und Planungskommission

Referendumsfrist

Planauflage

Regierungsrätliche Genehmigung

2 AUSGANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

2.1 Räumliche Lage

Der Quartierplanperimeter umfasst die Parzelle 5244, welche sich an zentraler Lage in Oberwil am Übergang des Wohngebiets zum Gewerbegebiet Mühlematt befindet. Die Parzelle grenzt nordöstlich an die Mühlegasse und nordwestlich an die Strasse „Am Mühlebach“. Die südwestliche Begrenzung bildet eine neue Wohnüberbauung, im Südosten trifft die Parzelle auf den Birsig.



Abb. 1: Quartierplanperimeter (Auszug aus www.geo.bl.ch)

2.2 Bisherige und neue Nutzung des Areals

Das Quartierplanareal ist heute mit einem zweigeschossigen Bürogebäude der Firma Böhringer AG bebaut. Auf der entsprechenden Parzelle befinden sich zudem 25 oberirdische, teilweise ins Bürogebäude integrierte Parkplätze.

Das 2001 errichtete Bürohaus wurde ursprünglich für 30 Arbeitsplätze konzipiert. Der Betrieb wurde seither erweitert und beschäftigt mittlerweile 39 Mitarbeiter. Mit der Auslagerung einer Abteilung in eine Wohnung der östlich angrenzenden Wohnüberbauung konnte das Problem der Überbelegung vorerst gelöst werden. Die betrieblichen Abläufe (z.B. interne Kommunikation) werden dadurch allerdings erschwert. Ziel ist es deshalb, die Mitarbeiter wieder unter einem Dach zusammenzubringen. Zudem soll der Betrieb moderat weiterwachsen können. Dazu soll das bestehende Geschäftsgebäude um ein Geschoss aufgestockt werden. Die daraus resultierende Gebäudehöhe wird sowohl vom nördlich angrenzenden Wohngebäude als auch von in der Nähe liegenden Gewerbebauten übertroffen. Nicht zuletzt aufgrund dieser Gesamtsituation dürfte ein dreigeschossiger Baukörper an dieser Lage aus städtebaulicher Sicht gut verträglich sein.

2.3 Grösse und Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle 5244, welche eine Fläche von 1'245 m² aufweist, ist vollumfänglich im Eigentum der Böhringer AG Ingenieure und Planer in Oberwil.

2.4 Zonenrechtliche Bestimmungen

Das Quartierplanareal liegt heute in der zweigeschossigen Wohn-Geschäftszone WG2b, eine Aufstockung des bereits zweigeschossigen Gebäudes kommt folglich nicht in Frage. Mögliche Varianten für die Realisierung einer Aufstockung werden im Dokument „Gegenüberstellung Varianten, Entwurf 28. Februar 2011“ aufgezeigt und gegeneinander abgewogen. Die Durchführung einer Quartierplanung geht daraus als das am besten geeignete Instrument hervor.

Die Aufstockung auf drei Geschosse soll deshalb mittels Quartierplanung ermöglicht werden. Gemäss den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Oberwil ist dazu keine Mindestfläche erforderlich.

2.5 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage dienen die Daten der amtlichen Vermessung.

3 FOTODOKUMENTATION IST-ZUSTAND



Abb. 2: Ansicht Bürogebäude, Blick von Nordosten, 21.10.2010



Abb. 4: Ansicht Bürogebäude, Blick von Südosten, 21.10.2010



Abb. 3: Ansicht Parkplätze, Blick von Nordwesten, 21.10.2010



Abb. 5: Ansicht Nachbargebäude, Blick von Nordosten, 21.10.2010

4 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Quartierplanung Mühlegasse soll die Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes um ein Geschoss ermöglicht werden. Dies soll dazu beitragen, die hochwertigen Arbeitsplätze des Unternehmens an einem Ort zu konzentrieren und langfristig zu erhalten sowie ein moderates Wachstum zu ermöglichen. Ferner führt die Aufstockung zu einer Siedlungsverdichtung an zentraler Lage.

Gleichzeitig wird die bestehende Aussenraumgestaltung überprüft und gegebenenfalls optimiert.

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die diesem Projekt zu Grunde liegende Quartierplanung besteht aus dem Quartierplan 1:500 und dem Quartierplanreglement.

Im öffentlich-rechtlichen Quartierplan und Quartierplanreglement sind insbesondere geregelt:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes
- Art und Mass der Nutzung
- Erschliessung und Parkierung

Die weiteren Unterlagen (z.B. Planungsbericht) dienen dem besseren Verständnis der Planung und haben keine Rechtskraft.

5.2 Grösse und Gestaltung der Bauten

Um für die Umsetzung des Projektes einen gewissen Spielraum zu erhalten, wird im Quartierplan ein Baubereich festgelegt. Limitiert wird das Ausmass der Bebauung durch die maximale Geschossfläche sowie die maximale Gebäudehöhe. Die Fassadengestaltung der Geschosserweiterung richtet sich nach dem beste-

henden Baukörper. Als Dachform wird ein nicht begehbare, zu begrünendes Flachdach vorgeschrieben.

5.3 Art und Mass der Nutzung

Im Quartierplanareal ist eine Geschäftsnutzung (wenig störende Betriebe wie Dienstleister und Büros) zulässig. Der Gemeinderat möchte insbesondere aufgrund der bestehenden Verkehrserschliessung keine Betriebe mit Publikumsverkehr in dem Gebäude. Ursprünglich war vorgesehen, die heutige Möglichkeit einer Wohnnutzung auch im Quartierplan beizubehalten. Der Gemeinderat bejaht zwar grundsätzlich eine Wohnnutzung an dieser Lage, wünscht jedoch eine Quartierplanung, welche auf die aktuelle Nutzung zugeschnitten ist und entsprechend keine Wohnnutzung umfasst. Eine allfällige spätere Wohnnutzung soll mittels Anpassung des Quartierplans ermöglicht werden.

Die maximale Geschossfläche innerhalb des Quartierplan-Perimeters beträgt 1'400 m². Die maximale Gebäudehöhe wird mittels Höhenkote auf 310 m.ü.M begrenzt, was ca. 12 Metern und damit der Maximalhöhe der angrenzenden Gewerbezone entspricht.

5.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Quartierplanareals erfolgt wie bisher über die Strasse „Am Mühlebach“.

5.5 Parkierung

An der Nordwestfassade bestehen vier Besucherparkplätze, neun Parkplätze sind in das Bürohaus integriert, weitere 12 Parkplätze befinden sich unmittelbar neben dem Gebäude, wo allenfalls noch zwei weitere Parkplätze erstellt werden könnten. Damit stehen insgesamt maximal 27 oberirdische Parkplätze zur Verfügung. Die aktuelle Parkplatzberechnung geht von einem Bedarf an 25 Stamm- und Besucherparkplätzen aus, was mit dem Ist-Zustand bereits abgedeckt ist.

6 FOLGEKOSTEN

Die Parzelle 5244 ist vollständig erschlossen. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) ist vorhanden und das zusätzliche Geschoss kann daran angeschlossen werden. Durch die Quartierplanung Mühlegasse entstehen somit betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

7 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Folgende Unterlagen zur Quartierplanung Mühlegasse lagen vom 18. August bis 09. September 2011 bei der Bauabteilung der Gemeinde Oberwil zur öffentlichen Mitwirkung auf und konnten auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Die Bevölkerung hatte bis zum 09. September 2011 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Birsigtal-Bote vom 18. August 2011, im Amtsblatt Nr. 33 vom 18. August 2011 sowie auf der Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Innerhalb dieser Frist ist beim Gemeinderat eine Eingabe aus der Anwohnerschaft eingereicht worden. Die darin geäusserten Anliegen sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher Auskunft über eine allfällige Berücksichtigung bei der weiteren Planung gibt.

8 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Quartierplanunterlagen wurden am 23. Juni 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht des Kantons vom 30. August 2011 wurde mit Auftraggeberin und Gemeinde besprochen. Die daraus folgenden Anpassungen der Quartierplanvorschriften gehen aus der Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht hervor. Zwei Punkte werden nachfolgend speziell erwähnt:

8.1 Hochwasserschutzmassnahmen

Neu wird ein Teil des QP-Areals durch eine Gefahrenzone Überschwemmung überlagert, womit bei einem allfälligen späteren Neubau entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen erforderlich werden. Es sei hier aber darauf hingewiesen, dass bereits bei der Erstellung des bestehenden Baukörpers umfangreiche Hochwasserschutzmassnahmen im Sinne einer trockenen Vorsorge (HQ₃₀₀) getroffen wurden (Anhebung des Sockelgeschosses, Abdichtung).

8.2 Festlegung LES II

Der Kanton stellt für die Überschreitung des Lärm-Immissionsgrenzwertes, welcher aus der geforderten Festlegung

von Lärmempfindlichkeitsstufe II anstelle von III resultiert, die Gewährung einer Ausnahme in Aussicht (siehe dazu Vorprüfungsbericht vom 30.08.11, S. 2ff). Die Festlegung der LES II erfolgt in Annahme der Gewährung der erforderlichen Ausnahmebewilligung.

9 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Oberwil

am _____

zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Oberwil, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

10 ANHANG

Rheinstrasse 29 Postfach CH - 4410 Liestal Telefon 061 925 59 33 Telefax 061 925 69 82 raumplanung@bl.ch		Bau- und Umweltschutzdirektion Kanton Basel-Landschaft Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen
---	---	--

KOPIE

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Oberwil
4104 Oberwil BL

<i>MAHLER</i>	E	0 5. April 2011
FILED, KENNT, ABLEG.		

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 4. April 2011

**Quartierplanung "Mühlegasse", Oberwil
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 24. März 2011 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Beschluss
://: Die Quartierplanung "Mühlegasse" wird gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüessen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung
F. Callipari
Francesca Callipari

Kopie:
- Raumplanung Hölzener, Oberwil
- Bühringer, AG, Oberwil
- ARP/Gü
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten. Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Anhang 1: Protokoll ABK-Sitzung vom 24. März 2011